



道しるべ

資産経営の道しるべに
あなたに寄り添う情報を
ミツ和杉からお届けします

「金利のある世界」へ突入！ 賃貸オーナーが今知っておくべき事業リスクと3つの防衛策

近年、日本の金融政策は大きな転換期を迎え、長らく続いた「超低金利時代」から「金利のある世界」へと本格的にシフトしています。

日本銀行による利上げに伴い、投資用不動産ローンの適用金利や指標（短期プライムレート等）にも上昇の動きが見られるようになってきました。

不動産賃貸業を営むオーナー様にとって、借入金の利息上昇は「事業の手残り（キャッシュフロー）」に直結する深刻な問題です。

今回は、金利上昇が賃貸経営に与える具体的なリスクと、今から講じるべき対策について解説いたします。

1. 金利上昇が不動産オーナー様に与える影響

金利が上昇すると、具体的にどのような影響があるのでしょうか。

① 毎月のキャッシュフローの悪化

返済額が増加することで、毎月の手残り額（キャッシュフロー）が減少します。不動産経営においては、修繕積立金や突発的な修繕費用への備えに余裕がなくなる危険性があります。

② 物件価格・流動性への影響

不動産の買い手が借りられる金額（融資限度額）が低下するため、不動産市場全体の流動性が鈍化し、将来的な売却価格に影響を与える可能性があります。

2. 事業用不動産ローンに潜む「金利上昇の罠」

住宅ローンでは、金利が上がっても一定期間返済額を維持する「5年ルール」や「125%ルール」が知られていますが、事業用不動産ローンではこれらの保護ルールが適用されない契約が多く存在します。

そのため、金利が上昇した際、ダイレクトに毎月の返済額が増加し、翌月からのキャッシュフローを圧迫するケースが少なくありません。

仮に借入残高5,000万円・返済期間20年のローンで金利が0.5%上昇した場合、年間の返済額は約120万円～150万円程度増加することになります。満室経営を維持できていても、金利の上昇だけで黒字幅が大幅に削られてしまうリスクがあるのです。

3. 今すぐ取り組みたい「3つの防衛策」

金利上昇局面において、賃貸経営の健全性を保つためには、事前の準備が不可欠です。

防衛策①：内部留保（手元資金）の強化

毎月の家賃収入から得られるキャッシュフローを安易な消費へ回さず、事業資金として手厚く留保しておきましょう。急な金利上昇だけでなく、将来の空室リスクや大規模修繕費用の増加にも耐えられる強固な財務体質を作ることが重要です。

防衛策②：物件力強化による「家賃アップ・稼働率向上」

金利上昇によるコスト増を補う最大の方法は、事業収入（家賃）を増やすことです。人気設備の導入や適切なリノベーションによって物件の競争力を高め、退去後の賃料アップや空室期間の短縮を図る姿勢が求められます。

防衛策③：現状の金利条件の確認と銀行交渉

まずは現在利用しているローンの適用金利などの諸条件を再確認しましょう。その上で、他行への借り換えシミュレーションを作成し、既存の取引銀行に対して金利緩和や据え置き交渉を行うことが効果的です。

< 編集部より >

金利の上昇は賃貸経営における「コスト増」を意味しますが、しっかりとしたりスク試算と対策を講じておけば、過度に恐れる必要はありません。大切なのは、「金利が1%上がったら事業計画はどう変化するか」をあらかじめ把握しておくことです。

弊社では、日々の建物管理や空室対策にとどまらず、オーナー様の長期的な賃貸経営・収支シミュレーションに関するご相談も承っております。

「現在の返済計画を見直したい」「借り換えの相談をしたい」など、気になる点がございましたら、ぜひお気軽に弊社担当までご相談ください。大切な不動産事業の安定成長を、今後とも全力でサポートしてまいります。

三ツ和杉だより

この夏、久しぶりに故郷の秋田へ帰省しました。

都会の喧騒を離れ、ゆっくりとした時間を過ごすことができました。

秋田名物のババヘアアイスやじゅんさい、比内地鶏など、地元の味を堪能して、大自然の中で心身ともにリフレッシュできた、良い帰省となりました。

木村



今年も残り4ヶ月となり、焦りを感じる時期ですが、明日からではなく今日動くことに大きな価値があります。先延ばしにしていた趣味や目標に今日から手を付けることで、秋からの暮らしはより一層充実していきます。

今日という一日は、二日分の明日に値する。
ベンジャミン・フランクリン

偉人のことば

大切な財産だからこそ
お客様と共に歩んでまいります



株式会社 三ツ和杉